

**Nemčija-Bielefeld: Storitve dajanja v najem ali prodaje zemljišč**

OJ S 5/2020 08/01/2020

Obvestilo o naročilu

Gradnje

**Pravna podlaga:**

Direktiva 2014/24/EU

**Oddelek I: Javni naročnik**

---

**I.1. Ime in naslovi**

Uradno ime: Polizeipräsidium Bielefeld

Poštni naslov: Kurt-Schumacher-Straße 44-46

Kraj: Bielefeld

Šifra NUTS: DEA41 Bielefeld, Kreisfreie Stadt

Poštna številka: 33615

Država: Nemčija

E-naslov: [PGNeuanmietung.Bielefeld@polizei.nrw.de](mailto:PGNeuanmietung.Bielefeld@polizei.nrw.de)**Internetni naslovi:**Glavni naslov: <https://bielefeld.polizei.nrw/>**I.3. Sporočanje**

Razpisna dokumentacija je na voljo brezplačno za neomejen in celovit neposredni dostop na:

<https://www.evergabe.nrw.de/VMPSatellite/notice/CXPNYR3DYEN/documents>Ponudbe ali prijave za sodelovanje je treba poslati elektronsko prek: <https://www.evergabe.nrw.de/VMPSatellite/notice/CXPNYR3DYEN>

Dodatne informacije lahko dobite na drugem naslovu:

Uradno ime: Streitbürger PartGmbH

Poštni naslov: Adenauerplatz 4

Kraj: Bielefeld

Šifra NUTS: DEA41 Bielefeld, Kreisfreie Stadt

Poštna številka: 33602

Država: Nemčija

Kontaktna oseba: Herr Dr. Bremke

E-naslov: [t.bremke@streitboerger.de](mailto:t.bremke@streitboerger.de)

Telefon: +49 52191414-19

Telefaks: +49 52191414-885

**Internetni naslovi:**Glavni naslov: [www.streitboerger.de](http://www.streitboerger.de)**I.4. Vrsta javnega naročnika**

Ministrstvo za kateri koli drug nacionalni ali zvezni organ, vključno z regionalnimi ali lokalnimi pododdelki

**I.5. Glavna področja dejavnosti**

Javni red in mir ter varnost

**Oddelek II: Predmet**

---

**II.1. Obseg naročila**

### **II.1.1. Naslov**

Neuanmietung Polizeidienstgebäude Bielefeld Innenstadt  
Referenčna številka dokumenta: 01/2020

### **II.1.2. Glavna koda CPV**

70320000 Storitve dajanja v najem ali prodaje zemljišč

### **II.1.3. Vrsta naročila**

Gradnje

### **II.1.4. Kratek opis**

Neuanmietung eines Polizeidienstgebäudes im Auswahlgebiet Bielefeld-Innenstadt für das Polizeipräsidium Bielefeld. Der Auftragnehmer muss ein Grundstück anbieten, auf dem er das Polizeidienstgebäude errichtet (Neu- oder Umbau) und an den Auftraggeber vermietet wird.

### **II.1.5. Ocenjena skupna vrednost**

### **II.1.6. Informacije o sklopih**

Naročilo je razdeljeno na sklope: ne

## **II.2. Opis**

### **II.2.2. Dodatna(-e) koda(-e) CPV**

45216111 Gradbena dela na policijski postaji

### **II.2.3. Kraj izvedbe**

Šifra NUTS: DEA41 Bielefeld, Kreisfreie Stadt

Glavna lokacija ali kraj izvedbe: Auswahlgebiet Bielefeld-Innenstadt, Bielefeld

### **II.2.4. Opis javnega naročila**

Zur Anmietung eines Polizeidienstgebäudes Bielefeld wird ein europaweites Ausschreibungsverfahren für die Vergabe von Vermietungs- und den hiermit verbundenen Bauleistungen durchgeführt.

Auftraggeber ist das Land Nordrhein-Westfalen, dieses vertreten durch das Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen, dieses wiederum vertreten durch das Polizeipräsidium Bielefeld. Auftragsgegenstand ist der Abschluss eines Mietvertrages über ein nach den Anforderungen des Auftraggebers zu planendes und zu errichtendes/umzubauendes Polizeidienstgebäude auf einem im definierten Auswahlgebiet (vgl. Anlage D.A.030) in der Bielefelder Innenstadt gelegenen und vom Auftragnehmer bereitzustellenden Grundstück einschließlich verschiedener typischer Leistungen des Gebäudebetriebes. Der Auftragnehmer hat im Rahmen seiner Planungs- und Bauleistung polizeispezifische technische Anforderungen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

Die Übergabe des Mietobjektes hat im Zeitraum zwischen dem 1.7.2023 und dem 30.6.2024 zu erfolgen.

Die mit dem Teilnahmeantrag eingereichten Grundstücke werden hinsichtlich ihrer Lage, funktionalen Anforderungen und Größe anhand der folgenden Kriterien geprüft:

— Lage:

Das Grundstück muss in dem im Exposé Unterlage D.A.030 gekennzeichneten, zulässigen Bereich im Auswahlgebiet (Stadtgebiet Bielefeld-Innenstadt) liegen. Teilbereiche des Grundstücks können auch außerhalb des Auswahlgebiets liegen, sofern sich zumindest die postalische Anschrift innerhalb des Auswahlgebiets befindet.

— funktionale Anforderung:

Das Grundstück muss über eine zweispurige Zu-/Ausfahrt verfügen, die über eine ausgebaute, befestigte Straße ohne öffentlich-rechtliche/zivilrechtliche Zufahrtsbeschränkung und unter Berücksichtigung der Maximalwerte (Maße und Gewicht) gem. StVZO erreichbar ist. Darüber hinaus ist eine zweite Zu-/Ausfahrt mit gleichen Voraussetzungen erforderlich, über die das Grundstück in entgegengesetzter Richtung (zur Hauptzufahrt) befahren bzw. verlassen werden kann. Die Abfahrt vom Grundstück muss in mindestens 2 verschiedene Richtungen möglich sein (z. B. keine Einbahnstraße). Die Straße zwischen der am schnellsten vom Grundstück aus zu erreichenden Autobahnanschlussstelle und dem Grundstück muss durchgehend befahrbar sein (z. B. keine Bahnschranken). Der Auftraggeber behält sich in diesem Zusammenhang vor, die Erfüllung dieser funktionalen Anforderung vor Ort zu prüfen.

— Plausibilitätsprüfung:

Im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung wird anhand der eingereichten Unterlagen ermittelt, ob das Grundstück grundsätzlich dazu geeignet ist, die für die Abbildung der Raumanforderungen innerhalb von Gebäuden und Außenflächen notwendige Programmfläche (DIN 276 NF 1-6) von rd. 11 100 m<sup>2</sup> (entspricht etwa rd. 15 750 m<sup>2</sup> Mietfläche) sowie zzgl. rd. 500 Kfz-/Zweiradstellplätze (davon 87 Garagenstellplätze und 47 Carportstellplätze) aufzunehmen. Die zur Verfügung stehende Multifunktionsfläche in den Außenanlagen muss mindestens 900 m<sup>2</sup> betragen. Ferner wird ermittelt, ob bzgl. des Grundstücks öffentlich-rechtliche und/oder zivilrechtliche Beschränkungen bestehen, die der Realisierung des gewünschten Vorhabens entgegenstehen. Ein Ausschluss des Grundstücks erfolgt dann, wenn sich bei der Prüfung solcher Beschränkungen zeigt, dass diese Beschränkungen momentan und auch auf Dauer der Verwirklichung unüberwindbar entgegenstehen. Zur Klarstellung: Das Genehmigungsrisiko sowie das Risiko der umfassenden Verfügbarkeit des Grundstücks für die Zwecke des Ausschreibungsgegenstandes verbleiben beim Auftragnehmer.

Wichtig: bei den 3 vorgenannten Kriterien handelt es sich jeweils um Ausschlusskriterien. Wird das Lage-, das Funktionskriterium oder die Plausibilitätsprüfung nicht erfüllt, so erfolgt der Ausschluss des Grundstücks aus dem Verfahren.

Fortführung des Textes aus Platzgründen im Bekanntmachungsformular unter Ziff. VI.3).

#### **II.2.5. Merila za izbiro ponudbe**

Spodaj navedena merila

Merilo kakovosti - lme: Städtebauliche Anordnung der Liegenschaft und architektonische Gestaltung / Ponder: 2,5

Merilo kakovosti - lme: Grundstück / Ponder: 10

Merilo kakovosti - lme: Raum- und Funktionsprogramm / Ponder: 22,5

Merilo kakovosti - lme: Qualität der Baukonstruktion, Technischen Anlagen und Freianlagen / Ponder: 15

Cena - Ponder: 50

#### **II.2.6. Ocenjena vrednost**

#### **II.2.7. Trajanje naročila, okvirnega sporazuma ali dinamičnega nabavnega sistema**

Trajanje v mesecih: 240

To naročilo je mogoče podaljšati: da

Opis podaljšanj:

Der Mietvertrag sieht eine Laufzeit von 20 Jahren vor. Für den Auftraggeber gibt es eine (einseitige) Verlängerungsoption für einmalig 5 Jahre.

#### **II.2.9. Informacije o omejitvah števila kandidatov, ki bodo povabljeni k sodelovanju**

Predvideno najmanjše število: 5 Največje število: 8 Objektivna merila za izbor omejenega števila kandidatov:

Die Auswahlentscheidung, welche Bewerber, deren Teilnahmeanträge die formalen Kriterien und Mindestkriterien (vgl. Ziff. II. 2.4) sowie III. 1) dieser Bekanntmachung und Ziff. 3a) des Verfahrensbriefes) erfüllen, für die Angebotsphase zugelassen werden, wird anhand der eingereichten Referenzen für die Bereiche „Bauausführung“ sowie „Objektplanung“ vorgenommen. Dabei gehen jeweils die 5 am besten bewerteten Referenzen je Bewerber /Bewerbergemeinschaft in die Eignungswertung ein. Es steht den Bewerbern für die Zwecke der Auswahlentscheidung frei, mehr oder weniger als 5 Referenzen einzureichen.

1) Bauausführender — Projektreferenz Gebäude

Mindestanforderung an das Referenzgebäude:

- Fertigstellung: Nach 1.1.2015,
- Nutzung: Gewerbliche Nutzung,
- erbrachte Leistung: Bauleistung,
- Größe: gleich/größer 10 000 m<sup>2</sup> BGF.

Wird mit 0,5 Pkt. je Referenz bewertet (Grundbewertung).

Zusatzanforderung an das Referenzgebäude:

- Gebäude für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) wird mit 0,5 Pkt. je Referenz zusätzlich bewertet, wenn Mindest- und Zusatzanforderungen für die genannte Referenz erfüllt sind (Zusatzbewertung).

Gesamtgewichtung 50 %, max. erreichbare Punktzahl 5. Max. 1 Punkt je Referenz (Grundbewertung 0,5 Pkt. + Zusatzbewertung 0,5 Pkt.), Gesamtpunktzahl je nach Anzahl der erreichten Punkte je Referenz. Sofern mehr als 5 Referenzen eingereicht werden, werden die besten 5 Referenzen für die Bewertung herangezogen.

2) Objektplaner — Projektreferenz Gebäude

Mindestanforderung an das Referenzgebäude:

- Nutzung: Gewerbliche Nutzung,
- Übergabe Genehmigungsplanung: Nach 1.1.2013,
- erbrachte Leistung: Leistungen nach § 34 HOAI mindestens LPH 2 bis 4,
- Größe: gleich/größer 10 000 m<sup>2</sup> BGF.

Wird mit 0,5 Pkt. je Referenz bewertet (Grundbewertung)

Zusatzanforderung an das Referenzgebäude:

- Gebäude für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS); Wird mit 0,5 Pkt. je Referenz zusätzlich bewertet, wenn Mindest- und Zusatzanforderungen für die genannte Referenz erfüllt sind (Zusatzbewertung).

Gesamtgewichtung 50 %, max. erreichbare Punktzahl 5. Max. 1 Punkt je Referenz (Grundbewertung 0,5 Pkt. + Zusatzbewertung 0,5 Pkt.), Gesamtpunktzahl je nach Anzahl der erreichten Punkte je Referenz. Sofern mehr als 5 Referenzen eingereicht werden, werden die besten 5 Referenzen für die Bewertung herangezogen.

#### **II.2.10. Informacije o variantah**

Variante so dopustne: ne

#### **II.2.11. Informacije o variantah**

Variante: da

Opis variant:

Der Mietvertrag sieht eine Laufzeit von 20 Jahren vor. Für den Auftraggeber gibt es eine (einseitige) Verlängerungsoption für einmalig 5 Jahre.

#### **II.2.13. Informacije o sredstvih EU**

Naročilo se nanaša na projekt in/ali program, ki se financira s sredstvi EU: ne

#### **II.2.14. Dodatne informacije**

### III.1. Pogoji za udeležbo

#### III.1.1. Ustreznost za opravljanje poklicne dejavnosti, vključno z zahtevami v zvezi z vpisom v register poklicev ali trgovski register

Seznam in kratek opis pogojev:

Mit dem Teilnahmeantrag vorzulegende Eignungsnachweise des Bewerbers und -wenn auseinanderfallend — des Bauausführenden und des Objektplaners:

Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen und zur Zuverlässigkeit gem. §§ 123, 124 GWB; Eigenerklärungen zum wettbewerbskonformen Verhalten, zum Korruptionsbekämpfungsgesetz NRW und zur Bekämpfung der Schwarzarbeit; Eigenerklärung zur Einhaltung der freiheitlichen demokratischen Grundordnung; Eigenerklärung, dass bislang der Verpflichtung zur Zahlung von Steuern, Abgaben oder Beiträgen zur Sozialversicherung nachgekommen wurde (der Auftraggeber behält sich vor, auf gesondertes Verlangen, Unbedenklichkeitsbescheinigung(en) des Finanzamtes (in Kopie) anzufordern; diese dürfen zum Ablauf der Frist zur Einreichung des gesondert angeforderten Auszugs nicht älter als 3 Monate sein).

Der Auftraggeber behält sich vor, einen Auszug (in Kopie) aus dem Gewerbezentralregister des Bundesamtes für Justiz bzw. einen Auszug aus dem Bundeszentralregister (bei ausländischen Bietern eine gleichwertige und ins Deutsche übersetzte Bescheinigung der für sie zuständigen Behörde/Institution ihres Heimatlandes) anzufordern. Die Bescheinigung darf zum Ablauf der Frist zur Einreichung des gesondert angeforderten Auszugs nicht älter als 3 Monate sein.

Nur für die Objektplanung: Nachweis in Kopie, dass eine Mitgliedschaft in einer berufsständischen Kammer (etwa Architektenkammer Nordrhein-Westfalen) besteht bzw. bei ausländischen Bietern eine gleichwertige Mitgliedschaft in ihrem Herkunftsstaat. Hierzu ist eine entsprechende Bestätigung der Kammer (bzw. bei ausländischen Bietern einer entsprechenden Einrichtung in deutscher Übersetzung) über die Mitgliedschaft vorzulegen. Wichtig: Teilnahmeberechtigt ist nur, wer nach nationalem Recht berechtigt ist, die Berufsbezeichnung „Architektin/Architekt“ zu tragen oder in der Bundesrepublik Deutschland als Architekt/Architektin tätig zu werden. Dies gilt sowohl hinsichtlich teilnehmender natürlicher Personen als auch teilnehmender juristischer Personen. Bei juristischen Personen genügt, wenn mindestens ein Angestellter die Berechtigung aufweist. Ist in dem Heimatstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG — Berufsanerkenntnisrichtlinie — gewährleistet ist und den Vorgaben des Rates vom 07.09.2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (Amtsblatt ABI.EU Nr. L 255 S. 22) entspricht.

Nur für den Bewerber: Eigenerklärung Beihilfenrecht (diese Erklärung ist nur dann vom Bewerber abzugeben, wenn das von ihm angebotene Grundstück im Eigentum der öffentlichen Hand steht oder er es bereits von der öffentlichen Hand erworben hat. Sofern der Bewerber mehrere Grundstücke der öffentlichen Hand anbietet, ist diese Erklärung für jedes Grundstück gesondert abzugeben).

#### III.1.2. Poslovno in finančno stanje

Seznam in kratek opis meril za izbor:

Mit dem Teilnahmeantrag vorzulegende Eignungsnachweise des Bewerbers und -wenn auseinanderfallend — des Bauausführenden und des Objektplaners:

Vermieter: Jahresgesamtumsatz aus Vermietungsleistungen der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre in Form einer Eigenerklärung;  
Bauausführender: Jahresgesamtumsatz aus Bauleistungen im Hochbau der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre in Form einer Eigenerklärung;  
Objektplaner: Jahresgesamtumsatz aus Planungsleistungen im Hochbau (§§ 33 ff. HOAI) der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre in Form einer Eigenerklärung.  
Najnižje ravni morebitnih standardov:  
Mindestanforderung an den Jahresumsatz Vermieter: Jahresumsatz gleich/größer 350 000,00 EUR (netto) im Durchschnitt der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre.  
Mindestanforderung an den Jahresumsatz Bauausführender: Jahresumsatz gleich/größer 13 000.000,00 EUR (netto) im Durchschnitt der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre.  
Mindestanforderung an den Jahresumsatz Objektplaner: Jahresumsatz gleich/größer 250 000 EUR (netto) im Durchschnitt der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre

### **III.1.3. Tehnična in strokovna sposobnost**

Seznam in kratek opis meril za izbor:

Mit dem Teilnahmeantrag vorzulegende Eignungsnachweise des Bewerbers und -wenn auseinanderfallend — des Bauausführenden und des Objektplaners: Referenzen für die Objektplanung und für die Bauausführung in Form von Eigenerklärungen.

Najnižje ravni morebitnih standardov:

Jeder Bewerber bzw. jede Berggemeinschaft muss mind. eine vergleichbare Referenz für die Objektplanung und für die Bauausführung vorlegen. Anderenfalls wird der Bewerber bzw. die Berggemeinschaft ausgeschlossen. Vergleichbar sind die Referenzen, die mindestens die folgenden Kriterien erfüllen:

1) Bauausführender: Projektreferenz Gebäude

Mindestanforderung an das Referenzgebäude:

- Fertigstellung: Nach 1.1.2015,
- Nutzung: Gewerbliche Nutzung,
- Erbrachte Leistung: Bauleistung,
- Größe: gleich/größer 10 000 m<sup>2</sup> BGF.

2) Objektplaner: Projektreferenz Gebäude

Mindestanforderung an das Referenzgebäude:

- Nutzung: Gewerbliche Nutzung,
- Übergabe Genehmigungsplanung: Nach 1.1.2013,
- erbrachte Leistung: Leistungen nach § 34 HOAI mindestens LPH 2 bis 4,
- Größe: gleich/größer 10 000 m<sup>2</sup> BGF.

## **III.2. Pogoji, ki se nanašajo na javno naročilo**

### **III.2.2. Pogoji za izvedbo javnega naročila**

Einhaltung der Besonderen Vertragsbedingungen des Landes NRW zur Einhaltung des Tariftreue- und Vergabegesetzes NRW (BVB TVgG NRW).

## **Oddelek IV: Postopek**

---

### **IV.1. Opis**

#### **IV.1.1. Vrsta postopka**

Konkurenčni postopek s pogajanji

#### **IV.1.3. Informacije o okvirnem sporazumu ali dinamičnem nabavnem sistemu**

#### **IV.1.4. Informacije o zmanjšanju števila rešitev ali ponudb med pogajanja ali dialogom**

Uporaba postopka po fazah za postopno zmanjšanje števila rešitev za razpravo ali ponudb za pogajanje

#### **IV.1.5. Informacije o pogajanjih**

Javni naročnik si pridržuje pravico, da odda naročilo na podlagi prvotnih ponudb brez pogajanj

#### **IV.1.8. Informacije o Sporazumu o vladnih naročilih**

Naročilo ureja Sporazum o vladnih naročilih: ne

### **IV.2. Upravne informacije**

#### **IV.2.1. Prejšnja objava v zvezi s tem postopkom**

Številka obvestila v UL: [2019/S 135-330841](#)

#### **IV.2.2. Rok za prejem ponudb ali prijav za sodelovanje**

Datum: 24/03/2020 Lokalni čas: 10:00

#### **IV.2.3. Predvideni datum pošiljanja povabil k oddaji ponudbe ali sodelovanju izbranim kandidatom**

Datum: 08/05/2020

#### **IV.2.4. Jeziki, v katerih se predložijo ponudbe ali prijave za sodelovanje**

Nemščina

### **Oddelek VI: Dopolnilne informacije**

---

#### **VI.1. Informacije o ponovitvah naročila**

Ponovitev naročila: ne

#### **VI.3. Dodatne informacije**

Fortführung der Anforderungen aus Ziff. II.2.4) des Bekanntmachungstextes:

Der Bewerber muss mindestens ein Grundstück anbieten, welches verfügbar ist, d. h. er muss entweder Eigentümer oder sonst dinglich Berechtigter sein. Alternativ kann das Grundstück im Eigentum eines Dritten stehen, der eine Verpflichtungserklärung abgibt, dass das Grundstück im Falle der Zuschlagserteilung zur Errichtung/zum Umbau eines Gebäudes für die Neuanmietung eines Dienstgebäudes des Auftraggebers zur Verfügung steht. Wird nicht mindestens ein solches Grundstück angeboten, führt dies zum Ausschluss des Bewerbers aus dem Verfahren. Da die Lage des Grundstücks und seine Größe entscheidenden Einfluss auf die Qualität und die Preise der angebotenen Leistungen haben werden, wird der Auftraggeber die Grundstückseigenschaften bei der späteren Wertung der Angebote berücksichtigen.

Bekanntmachungs-ID: CXPNYR3DYEN

#### **VI.4. Postopki za revizijo**

##### **VI.4.1. Organ, pristojen za revizijo**

Uradno ime: Vergabekammer Westfalen bei der Bezirksregierung Münster

Poštni naslov: Albrecht-Thaer-Str. 9

Kraj: Münster

Poštna številka: 48147

Država: Nemčija

E-naslov: [ingeborg.diemon-wies@brms.nrw.de](mailto:ingeborg.diemon-wies@brms.nrw.de)

Telefon: +49 251411-3607

#### **VI.4.3. Postopek revizije**

Natančne informacije o roku(-ih) za postopke revizije:

- (1) Etwaige Vergabeverstöße muss der Bewerber/Bieter gemäß § 160 Abs. 3 Nr. 1 GWB innerhalb von 10 Tagen nach Kenntnisnahme rügen,
- (2) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, sind nach § 160 Abs. 3 Nr. 2 GWB spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Abgabe der Bewerbung oder der Angebote gegenüber dem Auftraggeber zu rügen,
- (3) Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind nach § 160 Abs. 3 Nr. 3 GWB spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbungs- oder Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber zu rügen,
- (4) Ein Vergabenachprüfungsantrag ist nach § 160 Abs. 3 Nr. 4 GWB innerhalb von 15 Kalendertagen nach der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, bei der Vergabekammer einzureichen.

#### **VI.5. Datum pošiljanja tega obvestila**

07/01/2020